

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENYELESAIAN ADANYA  
SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL (BPN)  
(STUDI KASUS DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA  
RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) SIDOARJO)**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh :

**EKI CAHYANTI SURYANINGTYAS**  
201410110311179

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG  
2018**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENYELESAIAN ADANYA  
SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL (BPN)  
(STUDI KASUS DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA  
RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) SIDOARJO)**

Diajukan Oleh:

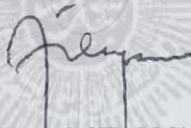
**EKI CAHYANTI SURYANINGTYAS**

201410110311179

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

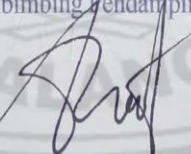
Pada, Selasa 31 Juli 2018

Pembimbing Utama,



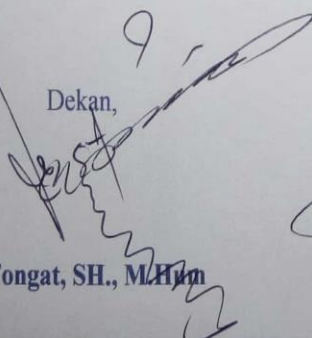
**Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum**

Pembimbing Pendamping,



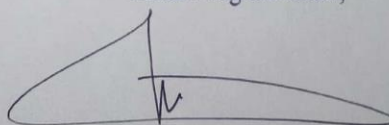
**Sofyan Arief, SH., M.Kn**

Dekan,



**Dr. Tongat, SH., M.Hum**

Ketua Program Studi,



**Nu'man Aunuh, SH., M.Hum**

# SKRIPSI

Disusun oleh:

**EKI CAHYANTI SURYANINGTYAS**

**201410110311179**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Selasa 31 Juli 2018

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan  
memperoleh gelar Sarjana Hukum  
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

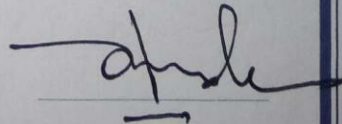
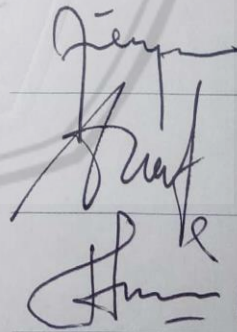
## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum

Sekretaris : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Penguji I : Herwastoeti, SH., M.Si

Penguji II : Mohammad Isrok, SH., CN., M.H.



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrohmanirrohim*

*Assalamualaikum Wr. Wb*

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam juga penulis haturkan kepada Rasulullah SAW yang telah membawa manusia kepada zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Tentang Penyelesaian Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo)” ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Penulis menyadari bahwa pembuatan tugas akhir akan terwujud tanpa ada keinginan dan usaha yang keras, serta bantuan, bimbingan serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. Fauzan, M.Pd selaku rektor Universitas Muhammadiyah Malang;
2. Bapak Dr. Tongat, SH., M.Hum selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
3. Ibu Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum selaku pembimbing I dan Bapak Sofyan Arief, SH., M.Kn selaku Pembimbing II yang telah memberikan

arahan dan bimbingan dengan penuh tanggung jawab dan kesabaran selama penulis menyelesaikan tugas akhir;

4. Bapak Ghufro Munif, SH, Bapak Masysyarief, serta jajarannya dibagian bidang Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Sidoarjo yang telah memberikan arahan dan sebagai narasumber bagi penulis;
5. Seluruh staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memberikan ilmunya baik secara langsung maupun tidak langsung selama perkuliahan
6. Papa tercinta yaitu Sunaryo dan Mama tercinta Dwi Wahyu, yang selalu memberikan doa dan dukungan yang sangat besar kepada penulis. Terima kasih untuk pengorbanan dan kerja kerasnya untuk menjadikan kehidupan anaknya yang lebih baik lagi. Terima kasih untuk cinta yang luar biasa ini;
7. Saudara penulis yaitu Elga Mia Frisky, S.Tr.Keb dan Silvia Candra Devi yang telah memberikan dorongan dan semangat dalam pengerjaan Skripsi ini;
8. Teman-teman terdekat penulis yaitu Choirunna Cahyaning Putri, SH, Silvia Risa Istanti, S.Psi, Dika Imantika, Azizah Nur Aini yang telah menemani hari-hari penulis dan memberikan bantuan serta dukungan dalam proses penulisan skripsi ini;
9. Sahabat terdekat penulis selama menjalani studi ilmu hukum di Universitas Muhammadiyah Malang. Dan sahabat-sahabat terdekat penulis lainnya yang senantiasa memberikan dukungan.

Pada akhirnya, penulis menyadari bahwa tugas akhir ini jauh dari kesempurnaan maka kritik dan saran dari pembaca sangat penulis harapkan

Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi Pengembangan ilmu.

*Wassalamualaikum Wr. Wb*

Dengan Hormat

30 Juli 2018

Eki Cahyanti Suryaningtyas





## DAFTAR ISI

Lembar Cover/Sampul Dalam.....	i
Lembar Pengesahan .....	ii
Surat Pernyataan Penulisan Hukum Bukan Hasil Plagiat .....	iv
Abstraksi .....	v
Abstract .....	vi
Kata Pengantar .....	vii
Daftar Isi.....	x
Daftar Lampiran .....	xiii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Kegunaan Penelitian .....	10
F. Metode Penelitian .....	11
G. Sistematika Penulisan .....	15
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>17</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....	17
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	17
2. Sistem Pendaftaran Tanah .....	19
3. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	20
4. Asas Pendaftaran Tanah .....	21
5. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	23

6.	Obyek Pendaftaran Tanah.....	25
7.	Prosedur Pendaftaran Tanah .....	26
B.	Tinjauan Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah .....	30
1.	Pengertian Sertifikat .....	30
2.	Fungsi Sertifikat Tanah.....	32
3.	Sertifikat Cacat Hukum .....	33
4.	Bentuk-bentuk Sertifikat Cacat Hukum.....	34
C.	Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan....	38
1.	Penyelesaian Sengketa Pertanahan didalam Pengadilan .....	38
2.	Penyelesaian Sengketa Pertanahan diluar Pengadilan .....	39
D.	Peran/Wewenang Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....	41
1.	Pengertian Badan Pertanahan Nasional .....	41
2.	Fungsi Badan Pertanahan Nasional .....	41
3.	Peran BPN dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....	42
<b>BAB 3</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>45</b>
A.	Gambaran Umum Kemeterian Agraria Tata dan Ruang/Badan Pertanahan Nasional .....	45
1.	Profil Kemeterian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo.....	45
2.	Visi dan Misi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional .....	45
3.	Makna lambang/logo Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tertuang dalam Keputusan	



Menteri ATR/BPN RI No. 59/KEP-5.11/III/2017 tanggal 02 Maret 2017 .....	47
4. Struktur Organisasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.....	50
B. Prosedur Pendaftaran Tanah di Sidoarjo untuk pertama kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah .....	52
C. Akar Masalah Terjadinya sertifikat Ganda di Sidoarjo .....	67
D. Upaya Kementerian ATR/BPN Sidoarjo dalam Hal Penyelesaian Terhadap Adanya Sertifikat Ganda.....	69
<b>BAB 4 PENUTUP.....</b>	<b>79</b>
A. Kesimpulan .....	79
B. Saran .....	80
DAFTAR PUSTAKA .....	81
LAMPIRAN	

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Surat Tugas Penulisan
- Lampiran 2 Surat Izin Observasi BangKesBangPol Kabupaten Sidoarjo
- Lampiran 3 Tanda Terima BangKesBangPol
- Lampiran 4 Surat BangKesBangPol
- Lampiran 5 Surat BPN Kanwil Provinsi Jawa Timur
- Lampiran 6 Surat Izin Observasi Kantor Pertanahan Sidoarjo
- Lampiran 7 Tanda Terima Kantor Pertanahan Sidoarjo
- Lampiran 8 Bukti Penelitian dari Kantor Pertanahan Sidoarjo
- Lampiran 9 Kartu Kendali
- Lampiran 10 Berita Acara Seminar
- Lampiran 11 Salinan Putusan Nomor : 06/G/2013/PTUN.SBY
- Lampiran 12 Salinan Putusan Nomor : 144/B/2013/PTUN.SBY
- Lampiran 13 Laporan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor  
Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Tahun 2013
- Lampiran 14 Foto

## Daftar Pustaka

### Buku :

- Amriani, Nurmaningsih. 2012. *Alternatif penyelesaian sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*. Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Chomzah, Ali Achmad. 2003. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Chomzah, Ali Achmad. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta : Prestasi Pustakarya
- Dimiyati, Khudzaifah dan Kelik Wardiono. 2004. *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta Fakultas Hukum
- Efendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif&Empiris*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Fajri, Em Zul dan Ratu Aprilia Senja. 2009. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesi*, Jakarta : Difa Publisher.
- Harahap, M. Yahya. 2008. *Hukum Acara Perdata, Cet. 8*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Penerbit Djambatan, Cetakan kedua belas.

- Harsono, Soni. 1992. *Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*. Yogyakarta : Seminar Nasional.
- Herawati, Siti Rahma Mary dan Dody Setiadi. 2005. *Memahami Hak Atas Tanah dalam Praktek Advkasi*. Surakarta : Cakraboks.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.
- Menggala, Hasan Basri Nata dan Sarjita. 2005. *Pembatalan dan Kbatala Hak Atas Tanah*. Yogyakarta : Tugujogja Pustaka
- Mustafa, Bachsan. 1984. *Hukum Agraria dalam Prespektif*. Bandung : Remaja Karya CV.
- Nugroho, Susanti Adi. 2009. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta : Telaga Ilmu Indonesia.
- Parlindungan, AP. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Rajawali.
- Rahmadi, Rahmadi. 2011. *Mediasi, Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta : PT. Radja Grafindo Persada.
- Ruchiyat, Eddy. 1995. *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA UU No. 5 Tahun 1960*. Bandung : Alumni.
- Santoso, Urip. 2011. *Pendafrtran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana.
- Sangsun, SP Florianus. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta : Visi Media.

- Sembiring, Jimmy Joses. 2011. *Cara Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*. Jakarta : Transmedia Pustaka.
- Setiabudi, Jayadi. 2013. *Paduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah serta Perizinannya*. Yogyakarta : Buku Pintar.
- Sediono M.P, Tjondronegoro. 1999. *Sosiologi Agraria*. Bandung : Yayasan Obor Indonesia.
- Soemitro Rony Haitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya : Arkola.
- Sudarsono. 2010. *Kamus Hukum Terbaru*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Susanto, Teguh. 2014. *Paduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah & Perizinannya, ctk Pertama*. Yogyakarta : Buku Pintar.
- Sutedi, Adrian. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Winarta, Frans Hendra. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Wiryawan, I Wayan. 2010. *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan : Keterampilan Nonlitigasi Aparat Hukum*. Denpasar : Udayana University Press.

## **Jurnal**

- Angga B CH Eman, Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Lex Ex Sociatis*, Vol I No. 5 : 28-40

- Fandri Entiman Nae. 2013. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertifikat*, Jurnal Lex Privatum, Vol. I No. 5 : 54-63
- Haryati. *Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum*. Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat. Vol. 5 No. 1
- Hudi Karno Subowo. 2017. *Peyelesaian Sengketa Pada Badan Pertanahan Nasional (BPN)*, Hukum Dan Dinamika Masyarakat. Vol.14 No.2 : 175-203
- Jamaluddin. *Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. *Lex et Societati*. Vol. IV, No. 1 : 34-44
- Leonardo Refialy, Eko Sudiyono, Adi Setiawan. 2015. *Pengamanan Sertifikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA*. Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi. Vol.1 No.3 : 229-233
- M. Hamidi Masykur. 2016. *Jurnal Hukum Acara Perdata*. Surabaya. JHAPER. Vol. 2 No. 1. Universitas Airlangga
- Rozi Aprian Hidayat, 2016. *Analisis Yuridis Proses Pembatalan Serrtifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan*, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 2 : 84-95
- Syarifah Lia Malini Sari dan Lathifah Hanim. 2017. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak)*. Jurnal Akta Vol. 4 No. 1 : 33-36
- Yulyanti M. Rampengan. 2016. *Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No.5 Tahun 1960*, Lex Admiistratum, Vol. IV No. 4 : 170 -177

## **Skripsi**

Benedicta Putri Dumatubun. *Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Konversi Hak Milik Atas Tanaj Adat) Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum.*

Ilmu Hukum. Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dewi Zulkarnain. 2013. *Bentuk Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda (Overlapping) Antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Dengan Sertifikat Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II*, Skripsi. Fakultas Hukum. Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”

I Made Budi Priyatnadi. 2010, *Ketaatan Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik di Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat*, Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro Semarang

Kartika Inda Siahaan. *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertifikat Ganda yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo)*. Fakultas Hukum. Universitas Brawijaya

Margaretha Dewi Kirana. *Sertifikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 156/K/TUN/2005*. Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia

Muhammad Iqbal. 2018. *Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pringsewu*, Skripsi. Fakultas Hukum. Universitas Lampung

## **Perundang-Undangan :**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945



Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999  
tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak  
Pengelolaan

Peraturan Presiden No 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus  
Pertanahan

**Wawancara :**

Wawancara dengan Bapak Ghufron tanggal 04 Mei 2018 di Kantor Kementerian  
Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Sidoarjo

**Internet dan Artikel :**

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Jenis Pelayanan Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia*, [site.bpn.go.id](http://site.bpn.go.id), diakses 23 April  
2018

Thomas Mola, *Program Prioritas, Ini Target Jumlah Sertifikat Tanah*,  
<http://kabar24.bisnis.com>, diakses 29 Juni 2018